

SKRIPSI

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN
HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH
ORANG LAIN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta)



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada

Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh :

FACHRI ACHMAD ZULFIKAR

C100140064

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

(Nuswardhani, SH, SU)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Jum'at

Tanggal : 08 November 2019

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, SH, SU
(Ketua Dewan Penguji)

(.....)

2. Darsono, S.H.,M.H
(Anggota I Dewan Penguji)

(.....)

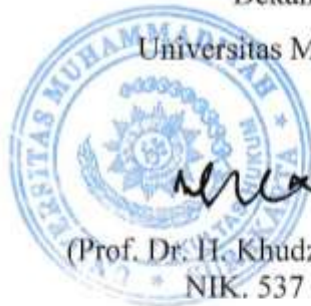
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, SH., M. Hum)
NIK. 537 / NIDN.0727086803

PERNYATAAN

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fachri Achmad Zulfikar

NIM : C100140064

Alamat : Perum. Griya Fajar Purbayan, gg. Merdeka, Desa Purbayan,
Gentan, Baki, Sukoharjo, Jawa Tengah

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya Tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Karya Tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan dari pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Sendiri.
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 3 November 2019

Yang Membuat Pernyataan



Fachri Achmad Zulfikar
C100140064

MOTTO

وَرَابِطُوا وَصَابِرُوا اصْبِرُوا آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا

"Wahai orang-orang yang beriman, bersabarlah engkau dan kuatkanlah kesabaranmu."

(Qs. Al Imran: 200)

لِيَصْمُتْ أَوْ خَيْرًا فَلْيَقُلْ الْآخِرَ وَالْيَوْمَ بِاللهِ يُؤْمِنُ كَانَ وَمَنْ

"Siapa yang beriman kepada Allah dan hari akhir, hendaklah dia berkata yang baik atau diam."

(HR. Bukhari)

PERSEMBAHAN

الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ اللَّهُمَّ

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua penulis yakni Bapak Jajang Sudrajat dan Ibu Tri Yuani Setyo Budiati yang senantiasa selalu memberikan kasih sayang, doa, nasihat, serta dukungan moril dan materiil selama pengerjaan Skripsi ini.
2. Kedua saudara kandung penulis yakni Abang Rahmat Akbar Ramdhoni dan Adik Gilang Rizkiawan yang terus memberikan semangat dan saran kepada penulis.
3. Kawan- kawan di Kelas Predator yang sampai saat ini masih terjalin silaturahmi dengan baik dan terus mendukung setiap langkah dari para anggotanya
4. Teman- teman seperjuangan, seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Angkatan 2014 baik yang sudah lulus maupun yang sedang sama- sama berjuang untuk segera lulus.
5. Untuk siapapun yang selalu bertanya “ Kapan kamu lulus ? “. Sesungguhnya terlambat lulus atau lulus tidak tepat waktu bukanlah suatu kejahatan. Bukankah sebaik-baiknya skripsi adalah skripsi yang bisa selesai? Baik itu selesai tepat waktu maupun tidak tepat waktu.

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN
HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH
ORANG LAIN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta)

Fachri Achmad Zulfikar

C100140064

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Fachriachmadz@gmail.com

Abstrak

Pengertian pengosongan rumah adalah suatu usaha/upaya paksa yang dilakukan oleh pemilik rumah yang sah untuk mengosongkan rumah yang sedang ditempati oleh orang lain secara melawan hukum dan tanpa memiliki alas hukum yang sah, dimana dalam proses pengosongan rumah tersebut bisa juga dengan bantuan alat kelengkapan Negara. Didalam penelitian ini pihak penggugat menyatakan diri sebagai pemilik sah dari Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta dan telah melakukan somasi kepada pihak tergugat agar segera mengosongkan obyek sengketa berupa rumah tersebut. Namun pihak tergugat sama sekali tidak peduli akan somasi pihak Penggugat tersebut dan tetap bersikeras obyek sengketa tersebut merupakan warisan yang diwaris kepada Tergugat. Hal ini mendorong pihak penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta dengan tuntutan perkara Perbuatan Melawan Hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian, menentukan putusan, dan mendeskripsikan akibat hukum setelah adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah yang dikuasai oleh orang lain. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif yaitu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisa menggunakan studi kepustakaan dengan jenis penelitian deskriptif yakni gambaran yang jelas dan lengkap dengan jalan mengumpulkan, menyusun, dan menganalisa data guna memecahkan masalah dalam penelitian. Hasil penelitian ini adalah dalam menentukan pembuktian, hakim mempertimbangkan gugatan penggugat, jawaban tergugat dan alat bukti yang dihadirkan dipersidangan, dimana di dalam pembuktian persidangan Tergugat tidak mampu membuktikan kepemilikan sah dari obyek sengketa SHM No 880 dan Penggugat melalui bukti-bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan selama pemeriksaan dapat membuktikan kepemilikan sah dari obyek sengketa SHM No 880 dimana sertifikatnya resmi tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surakarta atas nama Penggugat. Dalam menentukan putusan, hakim mempertimbangkan pada kesimpulan pertimbangan hakim dalam pembuktian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi serta terpenuhi atau tidaknya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Adapun isi putusannya ialah menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa SHM No 880 dan menyatakan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat. Akibat

hukum setelah adanya putusan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum ini adalah Pihak Tergugat memiliki kewajiban untuk menjalankan seluruh putusan hakim yang dijatuhkan kepadanya dan harus segera melakukan pengosongan terhadap tanah dan rumah sebagai obyek sengketa, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan hakim tersebut, maka Penggugat berhak mengajukan eksekusi Melalui Pengadilan Negeri atas obyek sengketa agar dapat dilaksanakan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap

Kata Kunci: Perkara Perbuatan Melawan Hukum, Tanah yang ditempati oleh orang lain, Penyelesaian perkara melalui pengadilan

ABSTRACT

The definition of emptying a house is an effort / forced attempt by a legitimate homeowner to vacate a house that is being occupied by someone else unlawfully and without having a legal basis, wherein the process of emptying the house may also be with the assistance of State equipment. In this study, the plaintiff claimed to be the legal owner of the Dispute Object of SHM No.880 Ex. Kerten area of 279 M2 is located at Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Surakarta City and has brought a summons to the defendant to immediately vacate the object of dispute in the form of the house. However, the defendant did not care at all about the claimant's subpoena and still insisted that the object of the dispute was inherited from the Defendant. This prompted the plaintiff to file a lawsuit with the Surakarta District Court with a lawsuit against the Law. This study aims to explain the judges' considerations in determining the evidence, determining the verdict, and describing the legal consequences after the decision of a judge of permanent legal force in a case of unlawful acts in a land dispute controlled by another person. The method used in this research is the normative approach, which is the approach carried out by studying and analyzing using literature studies with descriptive research types, namely a clear and complete picture by collecting, compiling, and analyzing data to solve problems in research. The results of this study were in determining the evidence, the judge considered the plaintiff's claim, the defendant's answer and the evidence presented at the hearing. where in the evidencing of the Defendant's trial was unable to prove the legal ownership of the object of dispute Freehold Title No. 880 and the Plaintiff through evidence and witnesses presented during the examination could prove the legal ownership of the object of dispute Freehold Title No. 880 where the certificate was officially registered at the National Land Agency Surakarta on behalf of the Plaintiff. In determining the verdict, the judge considers the conclusion of the judge's judgment in the evidence based on statutory regulations and jurisprudence as well as whether or not the elements of unlawful conduct are fulfilled as stated in Article 1365 of the Civil Code. The content of the decision is to state that the Plaintiff is the legal owner of the disputed object of Freehold Title No. 880 and states that the Defendant is proven to have committed an unlawful act which caused a loss to the Plaintiff. The legal consequences after a judge's decision in a case against this law is that the Defendant has an obligation to carry out all of the judge's decisions handed down to him and must immediately evacuate land and houses as objects of dispute, if the Defendant does not implement the judge's decision, then the Plaintiff has the right to submit an execution through the District Court on the object of the dispute so that the decision of the judge of permanent legal force can be carried out

Keywords: Case Against the Law, Land occupied by others, Settlement of cases through the court

KATA PENGANTAR

الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ اللَّهُمَّ

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang senantiasa memberikan limpahan rahmat serta hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam kita panjatkan kepada Nabi Muhammad S.A.W sang pencerah peradaban, sang revolusioner sejati yang membawa umat-Nya dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah.

Puji Syukur atas rahmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH ORANG LAIN “. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat sarjana hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta, Penulisan skripsi ini dapat diselesaikan tidak hanya dari usaha penulis saja, namun adapula bantuan dan dukungan dari berbagai pihak untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu penulis perlu mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ibu Nuswardhani S.H., S.U., selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu memberikan bimbingan dan arahan dalam mengerjakan skripsi ini.

3. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan memberikan ilmunya selama penulis menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum UMS.
4. Bapak dan Ibu karyawan tata usaha Fakultas Hukum, yang senantiasa membantu proses perkuliahan mahasiswa.
5. Kedua orang tua penulis yakni Bapak Jajang Sudrajat dan Ibu Tri Yuani Setyo Budiati yang senantiasa selalu memberikan kasih sayang, doa, nasihat, serta dukungan moril dan materiil selama pengerjaan Skripsi ini.
6. Kedua saudara kandung penulis yakni Abang Rahmat Akbar Ramdhoni dan Adik Gilang Rizkiawan.
7. Teman- teman seperjuangan, seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Angkatan 2014.

Semoga ilmu yang diperoleh dapat menjadikan sebuah kebaikan dan dapat menjadikan sebuah bekal untuk menatap masa depan yang lebih baik lagi. Dengan penuh Kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan terima kasih banyak atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan dapat dijadikan referensi untuk kedepannya.

Billahi fii sabiliilhaq fastabiqul khoirot

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Surakarta, 3 November 2019

Penulis

(Fachri Achmad Zulfikar)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat penelitian.....	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Yang Ditempati Oleh Orang Lain.....	15
B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan.....	25

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Hasil Penelitian	55
B. Pembahasan	65
BAB IV PENUTUP	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	